

---

## **ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ В СИСТЕМЕ ЖКХ**

---

**Филатов Виталий Алексеевич,**

аспирант кафедры региональной экономики Сибирского института управления – филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации; v-phil@yandex.ru

Глубокий структурный кризис в жилищно-коммунальном хозяйстве требует системного подхода к решению проблем. Сложилась ситуация, в которой бюджетных средств недостаточно для восстановления и модернизации отрасли. Наилучшим вариантом может стать создание специализированного банка, ориентированного на создание благоприятного инвестиционного климата в жилищно-коммунальном хозяйстве.

**Ключевые слова:** банк, государственно-частное партнерство, жилищно-коммунальное хозяйство, инвестиции, ресурсоснабжающая организация, товарищество собственников жилья, управляющая компания.

В настоящее время складывается парадоксальная ситуация в жилищно-коммунальном хозяйстве. Основные фонды с каждым годом все чаще выходят из строя, потери энергетических ресурсов при транспортировке и постоянные аварии становятся нормой. Износ коммунальной и инженерной инфраструктуры муниципальных образований превысил отметку 70%, большая часть жилищного фонда нуждается в капитальном ремонте. Качество жилищно-коммунальных услуг всегда было предметом споров и недовольства граждан. Но вместо реальных изменений ситуации население столкнулось с введением системы мер экономии и ежегодным повышением тарифов.

Качество жизни населения напрямую зависит от деятельности коммунальных служб и состояния жилищно-коммунального комплекса. Обеспечение населения водой, теплом и электрической энергией, а также работа общественного транспорта, инженерное оборудование зданий и сооружений влияют не только на здоровье и настроение людей, но и на их работоспособность, что отражается на производительности труда [4, с. 14]. В итоге отмечается снижение качества жизни населения и замедление развития экономики.

В целом по стране износ основных фондов жилищно-коммунального хозяйства составляет более 60%. По составным элементам отрасли картина

выглядит следующим образом: износ котельных составляет 55%, сетей водопровода – 65%, сетей канализации – 63%, тепловых сетей – 63%, электрических сетей – 58%, канализационных насосных станций – 57%, водопроводных насосных станций – 65%, очистных сооружений канализации – 56%, очистных сооружений водопровода – 54%, трансформаторных подстанций – 57%.

Степень износа основных фондов коммунального хозяйства достигает 70-80% по отдельным муниципальным образованиям. При этом его прирост составляет 1-2% ежегодно. В результате мы сталкиваемся с авариями на водопроводных и канализационных сетях. Регулярные отключения и проорывы вызывают не только потери воды и перебои в водоснабжении, но и могут служить причиной нарушения санитарного благополучия населения и техногенных катастроф.

Жилищно-коммунальное хозяйство всегда было самой актуальной проблемой в диалоге власти и населения. Результаты опроса, проведенного ВЦИОМ в феврале 2013 года, содержат данные о том, какие проблемы россияне считают наиболее важными для страны в целом. Ситуация в сфере жилищно-коммунального хозяйства и услуг занимает лидирующую позицию в рейтинге (60%), отодвинув на второй план проблемы, связанные с серьезными темпами инфляции (52%) и низким уровнем жизни (51%). Показательным является и тот факт, что данная проблема актуальна не только для пожилых россиян (73%), но и для молодежи [8]. На основании того, что география данного опроса включает 138 населенных пунктов в 46 субъектах Федерации, логичным будет вывод о серьезном кризисе отрасли в большинстве российских регионов.

Результатом потери ресурсов при доставке до конечного потребителя и огромных долгов перед предприятиями коммунального комплекса становится ежегодная индексация тарифов. Отсюда вытекают проблемы, связанные с нехваткой финансовых средств, и банкротство естественных монополий, что ведет к серьезному износу основных фондов, критическому состоянию инженерных сетей, отсутствию модернизации и современных технологий в отрасли.

Сложная структура формирования тарифа на жилищно-коммунальные услуги приводит к непониманию населением их расчета и причин повышения. На плательщиков перекладываются не только неплатежи недобросовестных соседей, но и все потери энергоресурсов при их транспортировке. В итоге получается замкнутый круг: люди платят, тарифы на коммунальные услуги растут, а их качество в лучшем случае остается на прежнем уровне.

Показательным является и тот факт, что в 2006 году министр регионального развития Владимир Яковлев заявлял цифру в 2 трлн. рублей для восстановления основных фондов [5], а уже в 2010 году министр регионального развития Виктор Басаргин озвучивает цифру в 6 трлн. рублей, необходимых только до доведения до нормативного состояния основных фондов [2]. В

марте 2011 года Министерством регионального развития подготовлен пакет мер по развитию государственно-частного партнёрства в ЖКХ, где отмечается, что на ремонт основных фондов ЖКХ требуется 15 трлн. руб. [6]. Данные цифры отражают реальное состояние отрасли, и их огромный разбег говорит не только о том, что с каждым годом основные фонды выходят из строя огромными темпами. Основным моментом здесь является то, что у нас нет реальной картины происходящего, так как на многих предприятиях комплекса не проведена инвентаризация. Проведение данного мероприятия является очень затратным и практически неподъемным для муниципальных образований. В результате проведения полной инвентаризации основных фондов реальная оценка их состояния может выявить цифры, в разы превосходящие официальные данные, а износ основных фондов покажет весь ужас сложившейся ситуации.

Отличительной чертой жилищно-коммунальной сферы является наличие огромного числа контрагентов и финансовых потоков между ними, что зачастую становится причиной коррупции и злоупотреблений. Известны случаи, когда оплата населением услуг ЖКХ становилась предметом хищения недобросовестными членами управляющих компаний. В итоге мы сталкиваемся с огромными задолженностями перед ресурсоснабжающими предприятиями. Примером может служить Центральный федеральный округ, где управляющие организации вывели из отрасли 25 млрд. руб. [3]. По другим округам данных нет, но исходя из того, что ситуация является критической для каждого региона, следует задуматься о более серьезном контроле за расходованием средств в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Вместе с тем третий этап программы реформирования ЖКХ (2016-2020 годы) предусматривает переход к системе, по которой финансирование модернизации жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в основном будет производиться за счет кредитов коммерческих банков, привлекаемых товариществами собственников жилья и организациями коммунального комплекса, а так же средств частных инвесторов. Основной акцент в данном случае следует сделать на использование концессионных механизмов и иные модели государственно-частного партнерства. При этом планируется значительное сокращение доли бюджетных субсидий в финансировании таких проектов [2].

Для подготовки финансовой системы, способной перейти к эффективному сотрудничеству с частными инвесторами и рациональному использованию привлекаемых средств, на наш взгляд, целесообразно создание государственного банка, ориентированного на создание благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Прозрачность и открытость отрасли для внешнего финансирования позволит привлечь необходимые ресурсы для модернизации коммунальной и инженерной инфраструктуры. Отправной точкой для улучшения состояния жилищного фонда станет поддержка капитального ремонта и специальные кредитные линии,

что необходимо для устойчивого развития экономики и повышения качества жизни населения.

Полный пакет акций банка ЖКХ должен быть в собственности государства, что позволит усилить контроль финансовых потоков, привлечь инвестиции, необходимые для восстановления и модернизации основных фондов отрасли, а также обеспечит население кредитами на капитальный ремонт многоквартирных домов. Вместе с тем основной целью коммерческого банка должно стать развитие национальной финансово-кредитной системы в жилищно-коммунальном хозяйстве. Данный институт может быть создан как агент Правительства РФ по выполнению федеральных целевых программ в отрасли.

В рамках деятельности банка ЖКХ необходимо вести обслуживание как ресурсоснабжающих организаций, так и отдельных потребителей жилищно-коммунальных услуг, предоставляя вместе с универсальными банковскими продуктами специализированные программы для развития исследовательских разработок и производства в ЖКХ и смежных отраслях. Среди основных направлений следует развивать кредитование населения и малого бизнеса, осуществляющего разработки и исследования в отрасли.

С точки зрения развития государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве целесообразно создание экспертной группы при банке на региональном уровне. Данная мера позволит обеспечить полную консультацию власти и инвестора при создании совместных проектов и их качественную оценку при выделении кредитных линий для оператора. Наряду с этим эксперты смогут наладить работу с подрядными организациями и компаниями, желающими получить финансирование на реализацию определенного проекта в отрасли.

Как было отмечено выше, финансовый контроль в жилищно-коммунальной сфере далек от идеала. Для изменения сложившейся ситуации следует перевести расчетные счета ресурсоснабжающих организаций, управляющих компаний, товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов в банк ЖКХ. Данная мера позволит исключить нецелевое использование средств и их вывод на счета подставных фирм. Так же целесообразно обязывать подрядные организации открывать счета в банке для осуществления коммерческой деятельности в отрасли.

Включение единых расчетно-кассовых центров в структуру банка позволит сделать минимальными комиссии за жилищно-коммунальные услуги и упростить работу с населением.

### **Работа банка с населением и управляющими организациями**

Создание банка ЖКХ позволит обеспечить товарищества собственников жилья и население кредитами на обслуживание общедомового имущества. Специализированные кредитные линии со ставками от 2 до 4% годовых на проведение капитального ремонта, осуществление работ по антиобледенению и энергосбережению позволят достигнуть наилучшей реализации

федеральных и региональных целевых программ, направленных на модернизацию жилищно-коммунального комплекса. Создание доступного кредитования на осуществление полного комплекса работ по благоустройству жилого фонда позволит повысить качество жизни населения.

Средства жильцов, которые собирают управляющие организации на капитальный ремонт, могут аккумулироваться как специальные вклады с процентной ставкой выше ставки рефинансирования, установленной Центробанком РФ. В случае если жильцы уже брали кредит на текущий или капитальный ремонт средства, собираемые по данному направлению, будут идти в счет погашения кредита, что станет гарантией возврата кредитов для банка. С другой стороны, в качестве выплат может использоваться доход, получаемый объединением собственников жилья от использования стен дома для коммерческой рекламы и сдачи нежилых помещений в аренду.

Наряду с кредитной политикой банка необходимо развивать специализированные линии вкладов, процентная ставка по которым должна составлять 10-12%, то есть превышать ставку рефинансирования Центрального банка РФ. Вариантами таких вкладов могут быть: «энергосбережение», «благоустройство», «текущий ремонт», «капитальный ремонт» и т.д. В данном направлении стоит ориентироваться не только на жильцов, управляющие компании и объединения собственников жилья, но и на естественные монополии, предоставляющие коммунальные услуги. Это позволит привлечь необходимые средства в отрасль.

### **Капитальный ремонт**

Еще совсем недавно 2012 год являлся заключительным в функционировании Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Но в настоящее время принято решение о продлении программ деятельности корпорации до 2015 года [9]. Данная мера говорит о безусловной важности данного направления и необходимости внедрения более эффективных способов преодоления кризисной ситуации.

Отраслевой банк может заменить Фонд содействия реформированию в направлении финансирования и распределения средств на капитальный ремонт. С точки зрения ограниченности финансовых ресурсов и большого числа жилого фонда, нуждающегося в обновлении, – капитальный ремонт многоквартирных домов целесообразно осуществлять на основе кредита. В зависимости от степени износа здания и благосостояния жильцов могут быть выстроены кредитные линии на срок от 5 до 25 лет под 1-2% годовых. В случае когда ситуация более серьезная, следует выдавать беспроцентные кредиты на тот же срок. В данном направлении важно создать для жильцов удобную форму и сроки с возможностью досрочного погашения.

В нынешнем году вступили в силу поправки в Жилищный кодекс, которые определяют порядок сбора и распределения средств на капитальный ремонт многоквартирных домов. Законодателем выделены два варианта аккумуляции денежных средств, собираемых с жильцов. Это может быть спе-

циальный счет в банке или региональные фонды, которые еще не созданы в большинстве регионов. Наилучшим вариантом решения данного вопроса может стать банк ЖКХ, который сможет объединить в себе все необходимые функции по накоплению средств и их выделение на проведение капитального ремонта [1].

Теперь деньги на капитальный ремонт многоквартирного дома должны аккумулироваться либо на специальном счете в банке либо в специальном фонде, управлять которым должен региональный оператор. Ввиду того, что во многих субъектах операторов не создали – их может заменить банк жилищно-коммунального хозяйства, в котором могут аккумулироваться средства на депозитном счете «Капитальный ремонт» по ставке 10-12%.

В качестве преимущества данного решения следует отметить возврат средств, затраченных на капитальный ремонт, и их дальнейшее направление на другие объекты. В итоге нам удастся создать систему, в которой постоянно будут оборотные деньги на осуществление капитального ремонта жилого фонда. Результатом станет не только статистическое снижение ветхого и аварийного жилья, но и создание комфортных условий для жизни населения.

### **Развитие государственно-частного партнерства в ЖКХ**

Создание благоприятной инвестиционной среды в жилищно-коммунальном хозяйстве станет основным рычагом развития государственно-частного партнерства. Привлечение профессиональных управленцев необходимо для эффективного управления предприятиями и основными фондами, направленного на внедрение энергосберегающих технологий и повышение качества жилищно-коммунальных услуг для потребителя [7, с. 18]. Передача в оперативное управление должна касаться не только прибыльных сфер жилищно-коммунального хозяйства (водо- и теплоснабжение), но и убыточных (утилизация твердых бытовых отходов).

Банк жилищно-коммунального хозяйства может стать связующим звеном в диалоге власти и бизнеса при решении проблем в отрасли. Тесное сотрудничество позволит исключить большинство рисков, возникающих в ходе подготовки и реализации проектов. В случае недостатка финансовых средств регион или муниципалитет могут стать гарантом по возврату кредитных денег. Трехсторонняя работа над проектом поможет привлечь необходимые финансовые, управленческие, кадровые и административные ресурсы в отрасль. А возможность работы на одной территории позволит сократить сроки по принятию решений и создать мощный альянс, направленный на долгосрочное сотрудничество.

Бизнес должен видеть расположение власти к долгосрочному партнерскому сотрудничеству. К примеру, на первоначальных этапах запуска проектов в жилищно-коммунальном хозяйстве бюджетное финансирование должно составлять 40-50%. В случае когда частный инвестор увидит заинтересованность региональных и местных властей и будет обеспечен полноценной

поддержкой и гарантиями, – он будет приносить в такие проекты от 50 до 80% средств [1, с. 20].

Особое внимание следует уделить развитию кредитования местных властей на решение вопросов в жилищно-коммунальном хозяйстве. Среди основных направлений можно выделить обслуживание муниципального фонда, восстановление и модернизацию коммунальной инфраструктуры, работы, связанные с благоустройством и озеленением территорий. Социальные и экономические преимущества проектов, предлагаемых муниципальными образованиями, могут быть детально оценены экспертной группой, созданной при банке, для принятия решения о целесообразности данных мероприятий и их последующего финансирования. В случае необходимости, смогут оказать консультацию, связанную с подготовкой проектной документации и ее последующей реализацией.

Результатом осуществления данных мероприятий станет привлечение внимания частного бизнеса к ситуации, сложившейся в жилищно-коммунальном хозяйстве. Развитие эффективного банковского института во взаимодействии предпринимателей и власти повлечет за собой создание совместных проектов государственно-частного партнерства в отрасли как эффективного инструмента государственной политики в направлении реформирования жилищно-коммунального комплекса.

### **Работа банка с ресурсоснабжающими предприятиями**

С точки зрения работы с ресурсоснабжающими предприятиями необходимо создать специальные кредитные линии для восстановления, модернизации и внедрения современных технологий в производственные процессы. В данном направлении следует сделать акцент на наличие четкого плана внедрения по снижению энергетических потерь и проведению мероприятий по восстановлению основных фондов. Внедрение данных мер позволит снизить затраты на выработку и транспортировку ресурсов до конечного потребителя и повысить качество коммунальных услуг.

Вместе с тем необходимо создать возможность продления кредитной линии предприятиям на основе отчетов о выполнении инвестиционных программ и достижения целевых показателей, заявленных при выдаче средств.

Основным моментом в стимулировании естественных монополий к проведению модернизации и внедрению инновационных технологий в производственном процессе может стать грантовая поддержка. В результате внедрения ноу-хау на предприятиях коммунального комплекса нам удастся снизить тарифы на услуги не только для населения, но и для предприятий-потребителей, а это позволит создать благоприятные условия для экономического роста.

Наряду с этим необходимо включить одно из основных направлений работы банка – финансовую поддержку наукоемких и инновационных технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Кредиты научным и производственным организациям, а также грантовая поддержка молодых

ученых и разработчиков в отрасли позволит нам вывести отрасль из кризисного состояния. Изобретение инновационных методов выработки и доставки жилищно-коммунальных услуг позволит добиться снижения технологических потерь и вывести отрасль из глубокого кризиса.

По своей сути, проект очень масштабный и затрагивает буквально каждую сферу, с которой соприкасается жилищно-коммунальное хозяйство, поэтому одним из вариантов может стать пилотный проект создания банка ЖКХ в одном из субъектов Российской Федерации. На наш взгляд, наилучшим регионом для создания финансового института может стать Новосибирская область. Стартовой площадкой для банка может стать региональный Фонд содействия реформированию ЖКХ, который успешно работает с населением и организациями комплекса.

В результате анализа состояния жилищно-коммунального хозяйства можно сделать вывод о необходимости развития национальной кредитно-финансовой системы в отрасли. Создание специализированного банка позволит решить данную проблему путем привлечения инвестиций для санации и модернизации основных фондов, создание спроса на инновационные технологии.

В результате проведенного анализа следует сказать, что отрасль находится в серьезном структурном кризисе и нуждается в инвестициях для восстановления и модернизации производственных фондов. Немаловажным моментом является создание исследовательских институтов и предприятий, создающих инновационные технологии и изобретения. Для устранения данных проблем нам необходимо создать благоприятную инвестиционную среду в жилищно-коммунальном хозяйстве, что можно реализовать только при помощи специализированного банка.

Постоянный оборот финансовых средств и жесткий механизм контроля позволят организовать стабильное функционирование комплекса. Развитие жилищно-коммунальной сферы станет стимулом повышения конкуренции среди управляющих организаций и предприятий, предоставляющих коммунальные услуги, что привлечет молодых высококвалифицированных специалистов. В итоге мы сможем добиться снижения аварийности инженерных коммуникаций, повысить качество предоставляемых услуг и создать благоприятные условия для жизни населения.

#### **Список источников**

1. Жилищный кодекс РФ : Федер. закон РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 12 января.
2. Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» : распоряжение Правительства РФ от 02 февраля 2010 № 102-р // КонсультантПлюс: [справочно-поисковая система].
3. Для восстановления основных фондов ЖКХ требуется 6 триллионов рублей [электронный ресурс] // Российская газета. – URL: <http://www.rg.ru/2010/11/23/minregionrazvitiya-anons>.

4. Кондратьева, М.Н. Региональные проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства [текст] / М.Н. Кондратьева. – Ульяновск: УлГТУ, 2005. – С. 14.

5. На восстановление жилфонда и ЖКХ требуется 2 трлн. руб. [электронный ресурс] // Сайт о недвижимости Санкт-Петербурга. – URL: <http://www.bsn.ru/news/market/spb/6896>.

6. Найти 15 трлн. [электронный ресурс] // Государственно-частное партнерство в России. – URL: <http://ppp-russia.org/main/novosti/news/closeup/338>.

7. Папело, В.Н. Развитие государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве [текст] / В.Н. Папело, В.А. Филатов // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2012. – № 5 (146). – С. 16 – 20.

8. Проблемный фон февраля [электронный ресурс] // ВЦИОМ. – URL: <http://wciom.ru/index.php?id=459&uid=113767>.

9. Путин: Фонд ЖКХ будет работать и после 2015 года [электронный ресурс] // Российская газета. – URL: <http://www.rg.ru/2012/04/16/zkh-anons>.

---

## **ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC TRANSFORMATIONS IN THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR**

---

**Filatov Vitaliy Alekseyevich,**

Post-graduate student of the Chair of Regional Economy of Siberian Institute of Management filial-branch of Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of Russian Federation; v-phil@yandex.ru

Deep structural crisis in the housing and communal services requires a systematic approach to problem solving. A situation in which the budget is not enough to restore and modernize the industry takes place nowadays. Best option may be to create a specialized bank focused on the creation of a favorable investment climate in the housing and communal services.

**Keywords:** bank, public-private partnership, housing and communal utilities, investment, natural monopolies, homeowners associations, management company.